Ankenævnet *for* Forsikring

Den 9. januar 2019 blev i sag nr. 92123:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Topdanmark Forsikring A/S
Borupvang 4
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har tegnet udvidet ejerskifteforsikring. Ejendommen er opført i 1967 og er overtaget af klageren den 1/9 2011. Tilstandsrapporten, som er udarbejdet den 15/4 2011, indeholder ikke oplysninger af betydning for sagen.

Klagerens advokat har i brev af 23/3 2018 til nævnet bl.a. anført:

> "Klagen vedrører Topdanmark Forsikring A/S's afvisning af at dække en skade i form af skimmelsvamp.
> …
> Ejerskifteforsikringen blev tegnet på baggrund af tilstandsrapporten fra 2011. Der ikke i denne tilstandsrapport anmærket forhold, som er relevante for sagen.
>
> Det fremgår derimod af tilstandsrapporten fra 2010, at der har været en tidligere vandskade i stuen, bryggers, værelse mod øst samt det store badeværelse.
>
> Ved min klients overtagelse af ejendommen og frem til dato, har ejendommen haft betydelige lugtgener, som over tid er blevet forværret. Lugtgenerne var værst i værelset mod øst, dvs. det samme værelse som tidligere havde haft en vandskade.
>
> Mens mine klienter har boet i huset, har de oplevet gener som kløende hud, udpræget træthed, kvalme og hovedpine - det har især været klagers hustru og ældste [barn], som har været ramt. Efter at de er fraflyttet ejendommen, er disse gener forsvundet.
>
> På denne baggrund kontaktede min klient [rådgiver 1], som besigtigede ejendommen og konstaterede forhøjet fugtniveau. Rapport af 19. september 2017 fremlægges som bilag 6.

Som bilag 7 fremlægges skadesanmeldelse.

Som bilag 8 fremlægges rapport af 10. oktober 2017 fra [rådgiver 2] (rekvireret af Topdanmark Forsikring A/S) og som bilag 9 fremlægges dækningstilsagn af 11. oktober 2017 fra Topdanmark Forsikring A/S, hvor selskabet dækker en skimmelsanering af gulvkonstruktionen i værelset mod øst (værelse 1).

Som led i skadesudbedringen tog min klient kontakt til … Skadeservice. I forbindelse med optagning af gulvet - hvor værelset forinden var blevet forseglet - kunne det konstateres, at gulvet var forskelligt fra de øvrige gulve, men hvad værre var bredte der sig en kraftig lugt af fugt og skimmel i hele huset.

På denne baggrund kontaktede min klient på ny [rådgiver 1], der herefter foretog yderligere undersøgelser. Denne undersøgelse afdækkede, at der var massiv forekomst af skimmelsvamp i 2 andre værelser, og at indeklimaet var negativt påvirket i de to værelser. Rapport af 10. november 2017 fremlægges som bilag 10. Som bilag 11 fremlægges rapport af 8. november 2017 fra … Skadesservice. Rapporten omfatter såvel tiden før som efter den i bilag 10 udførte undersøgelse.

Min klient anmeldte herefter forekomsten af skimmelsvamp i de to værelser samt gangen til Topdanmark Forsikring A/S. Samtidigt hermed valgte min klient og hans familie at fraflytte ejendommen.

Som bilag 12 fremlægges Topdanmark Forsikring A/S's svar af 24. november 2017, hvor skaderne afvises med henvisning til, at gulvkonstruktionen i de undersøgte værelser ikke afviger fra tilsvarende konstruktioner af samme alder. Det anføres tillige, at min klient har renoveret badeværelset, hvorfor det ikke kan afvises, at evt. skimmel eller fugt er opstået i min klient ejertid – underforstået at min klient har renoveret badeværelset fordi det har medført fugtproblemer. (Tilstandsrapporten anmærker kun K1 skader i badeværelset). Hertil bemærkes, at badeværelset ikke var færdigrenoveret på tidspunktet for taksators besigtigelse, men at kun fliser og inventar var fjernet, hvorfor det kunne ses med det blotte øje, at der ikke var tegn på fugt i konstruktionerne.

Som bilag 13 fremlægges e-mailkorrespondance af 19. og 20. december 2017 mellem min klient og de håndværkere, der renoverede badeværelset. Korrespondancen fremlægges for at imødegå Topdanmark Forsikring A/S's påstand om, at det er udokumenteret, at vandskaden er opstået før overtagelsesdagen. Det bestrides, at den konstaterede skimmelsvamp er en følge af en påstået vandskade opstået i min klients ejertid, og dette er tillige afvist af [rådgiver 1].

På trods af oplysningen om, at der har været en vandskade inden min klient overtog ejendommen og på trods af, at Topdanmark Forsikring A/S har dækket værelset mod øst (værelse 1) og på trods af, at min klient siden overtagelsesdagen har konstateret betydelige lugtgener afviser Topdanmark Forsikring, at skimmelsvampen (eller nærliggende risiko for skade) har været til stede på overtagelsesdagen.

Som bilag 14 fremlægges e-mail korrespondance af 4. og 5. januar 2018 mellem min klient og [rådgiver 1]. [Rådgiver 1] vurderer bl.a., at:

- den oprindelige vandskade i værelse 1 ikke har været håndteret korrekt,

- skimmelsvampen sandsynligvis er spredt fra under gulvkonstruktionen i værelse 1 til de to øvrige værelser samt gangen,
- der er helbredsgener forbundet med at bebo ejendommen, og at forholdet afviger fra, hvad der er sædvanligt i tilsvarende ejendomme af samme alder,
- skaden ikke anses for opstået (eller har spredt sig) i forbindelse med udbedring af skaden i værelse 1,
- årsagen til at [rådgiver 2] ikke har konstateret skimmelsvamp i indeklimaet er, at de har taget prøver, hvor der gøres hyppigt rent (skrivebord og sengebord),
- den konstaterede skimmelsvamp ikke kan tilskrives manglende rengøring eller fugt fra badeværelset.

Som bilag 15 og 16 fremlægges korrespondance mellem undertegnede og Topdanmark Forsikring.

Topdanmark Forsikring har ved e-mail af 1. marts 2018 bestridt, at der ved [rådgiver 1's] målinger er konstateret en forhøjet og sundhedsskadelig mængde skimmelsvamp. Dette står både min klient og jeg uforstående over for, eftersom det er i strid med måleresultaterne samt vurderingen fra [rådgiver 1].

Efterfølgende har min klient fået udført yderligere tests i form af Mycometer-prøver. Testresultaterne viser massiv forekomst af skimmelsvamp. Testresultat samt e-mail fra klager fremlægges som bilag 17.

Det er i sagens natur vanskeligt for min klient at dokumentere præcis, hvor stor påvirkningen var af indeklimaet på overtagelsestidspunktet.

Det gøres imidlertid gældende, at min klient har sandsynliggjort, at der har været et indeklimaproblem eller en nærliggende risiko for skade på overtagelsesdagen. Dette understøttes af, at der ubestridt har været fugt samt skimmelsvamp i gulvkonstruktionen i værelse 1. Dette kombineret med, at der har været en ældre vandskade flere steder, og at min klient siden overtagelsesdagen har konstateret betydelige lugtgener indikerer, at der også har været et indeklimaproblem i værelse 2 og 3 samt gangen.

Ved at se på plantegningen (medtaget i såvel salgsopstillingen som i rapporten af 10. november 2017 fra [rådgiver 1]) kan det ses, at værelserne 2 og 3 samt gangen ligger i tilknytning til samtlige de øvrige skadesramte rum. Det er derfor nærliggende at antage, at skimmelsvampen i værelse 2 og 3 og gangen enten skyldes, at tidligere vandskader ikke er udbedret korrekt, eller at skimmelsvampen i værelse 1 har spredt sig til værelse 2 og 3 samt gangen.

Klager ønsker, at Topdanmark Forsikring A/S afholder udgifterne til skimmelsanering og udbedring af fugtrelaterede skader i gangen samt værelse 2 og 3 samt dækker følgeudgifter forbundet med skadesudbedringen."

I brev af 16/4 2018 fra selskabet til nævnet hedder det bl.a.:

"Vores kunde klager ved advokat over, at vi har afvist at dække en skimmelsanering og af- og remontering af gulve i 2 værelser samt gangarealet.

Advokaten mener, at der er tale om en følgeskade til et forhold, som vi har dækket i et 3. værelse i ejendommen, subsidiært at man ikke har afrenset for skimmel ved en gammel vandskade. Advokaten mener herudover, at skimmel kan dækkes som en selvstændig skade i det pågældende tilfælde.

Vi fastholder, at der ikke er sandsynliggjort, at der på overtagelsestidspunkt forelå dækningsberettigende forhold ved gulvkonstruktionen i værelserne/gangen, herunder at skimmel som en selvstændig skade ikke kan dækkes 6 år efter overtagelsen af ejendommen.

…

Sådan har sagsforløbet været

Vi modtager den 21. september 2017 en anmeldelse fra vores kunde om, at der er fugtigt og lugter i et værelse, da der mangler fugtspærre i gulvkonstruktionen. Vores kunde fremsender i forbindelse med anmeldelsen en rapport fra … (efterfølgende kaldt rådgiver 1).

Vi dækker det anmeldte forhold den 11. oktober 2017, da der er tale om et nyere gulv, som er opbygget anderledes end de øvrige gulve i ejendommen, herunder mangler der fugtspærre samt isoleringen er udlagt, så det relative luftfugtighed er væsentligt større end i de øvrige rum.

Dækningstilsagnet bliver blandt andet givet på baggrund af en rapport fra … (efterfølgende kaldt rådgiver 2), som har undersøgt ejendommen, herunder ejendommens generelle skimmelflora.

Vores kunde vender tilbage til os den 12. november 2017. Han har fået undersøgt ejendommens øvrige gulve i den ene halvdel af ejendommen nærmere af rådgiver 1. Han mener, at der er skader i de øvrige 2 værelser og gangen, da rådgiveren har foretaget luftprøver, som efter dennes mening viser et forhøjet kimtal af skimmel i indeklimaet. Han mener blandt andet, at skimmelen kan stamme fra gulvkonstruktionen i værelse 1.

På baggrund af den fornyede henvendelse sender vi en taksator ud for at besigtige forholdet i de tre rum. Vores taksator afviser at dække gulvene i de 3 rum, da der ikke er tegn på skade, gulvene er opbygget korrekt, og det ikke er relevant at drøfte skimmel som en selvstændig skade 6 år efter overtagelsen.

Vores kunde vender ved advokat tilbage til os den 9. januar 2018. Der vedlægges endnu en udtalelse fra rådgiver 1. Advokaten mener ud over det tidligere fremførte, at forholdet kan skyldes manglende udbedring af en tidligere vandskade.

Vi besvarer advokatens henvendelse den 12. februar 2018. Vi oplyser i den forbindelse, at vi ikke kan dække det anmeldte forhold de to værelser og gangen, da der er tale om en gængs gulvkonstruktion for opførelsestidspunktet, det sene anmeldelsestidspunkt samt rådgivernes forskellige spekulationer ikke sandsynliggør, at der foreligger et dækningsberettigende forhold.

Vores kundes advokat vender tilbage 3 dage senere. Han fastholder, at der er tale om skimmelen nedsatte bygningens brugbarhed nævneværdigt ved overtagelsen subsidiært, at der er tale om ikke korrekt udbedring af en tidligere vandskade eller en følgeskade fra det dækkede forhold i det ene værelse. Vi besvarer henvendelsen den 1. marts 2018 og fastholder i det hele vores afgørelse.

…

Her får I vores vurdering af sagen

Vi har ved vores afgørelse lagt vægt på, at der er to måder, hvorpå skimmel kan dækkes over ejerskifteforsikringen.

1. Hvis skimmelen er opstået som en følge af et dækningsberettigende forhold.
2. Hvis skimmelen på overtagelsestidspunktet i sig selv havde et omfang (ud fra en objektiv målestok), der nedsatte indeklimaet og dermed brugbarheden af ejendommen nævneværdigt i forhold til tilsvarende ejendomme af samme alder i samme vedligeholdelsestilstand.

Vi mener ikke, at nogen af de anførte måder er opfyldt i denne sag.

Vi har i sagen dækket at etablere en ny fugtspærre i et værelse, da man havde undladt at etablere en fugtspærre på klaplaget, da tidligere ejer havde haft en vandskade. Den udførte gulvkonstruktionen i det pågældende værelse medførte, at temperaturen i gulvet var sænket og den relative luftfugtighed steget. Dette kunne danne grobund for konstruktionsbetinget skimmel ud over det normale.

Forholdet i det ene værelse er dokumenteret af rådgiver 1 i rapport nr. 1 samt af rådgiver 2.

Stuegulvet er ligeledes ændret i forhold til den oprindelige konstruktion. Konstruktionen var dog ikke udført på samme måde, som i det dækkede værelse, hvorfor det er nærliggende at antage, at det er lavet på et andet tidspunkt af en anden håndværker. Der er enighed rådgiverne imellem omkring, at gulvkonstruktionen i stuen er korrekt udført. Gulvene i de to værelser og gangen, som denne sag omhandler, er ikke ændret og fremstår med den oprindelige konstruktion fra husets opførelse 1967.

Vi har afvist at dække gulvene og en afrensning i de to værelser samt gangen, da vi mener, at der er tale om en gængs konstruktion for opførelsestidspunktet. Gulvkonstruktionen er udført med asfalt som fugtspærre på klaplaget, isolering, strøer mv.

Ud fra en visuel besigtigelse, set fra værelset med det optagede gulv på af det dækningsberettigede forhold, ses der ingen skader i konstruktionen i de to værelser/gangen. Strøer, isolering mv. ser normale ud for alderen. Der er ingen tegn på råddannelse.

I de rum, hvor der er foretaget fugtmålinger af den relative luftfugtighed, er det alene målingerne i det dækningsberettigede værelse, der adskilte sig fra det normale. Der var dog et lille område omkring badeværelsesvæggen, der også skilte sig ud.

Vi mener således ikke, at der er tale om en gulvkonstruktion i de pågældende rum, der adskiller sig nævneværdigt i forhold til tilsvarende gulvkonstruktioner af samme alder i samme vedligeholdelsesmæssige tilstand.

En gulvkonstruktion fra 1967 vil alt andet lige indeholde fugt på grund af konstruktionsopbygningen, som man anvendte dengang, og der dannes på den baggrund skimmel med tiden på grund af fugt. Vi mener, at det er uundgåeligt, hvorfor det ikke adskiller sig væsentligt fra andre ejendomme af den alder.

Dette skriver vores kundes rådgiver (rådgiver 1) ligeledes selv i sin rapport nr. 2. Her skriver han; 'det må på grund af den ældre gulvkonstruktions opbygning i værelserne, gangen og køkkenet forventes at der til tider kan være så højt fugtniveau at der her er risiko for skimmelvækst.'

Dette gentager han tilnærmelsesvis i sin rapport nr. 3, at 'På grund af gulvkonstruktionens opbygning i gangen og værelserne skønnes det at der her til tider ligeledes er et forhøjet fugtniveau som er over grænsen for skimmelvækst, hvilket dermed kan have medført øgede skimmelforekomster og større påvirkning på indeklimaet.'

Det undrer os meget, at denne, efter vores opfattelse, korrekte og essentielle oplysning fuldstændigt negligeres i konklusionerne i øvrigt. I stedet fokuserer rådgiveren i sin rapport nummer 2 og 3 på, at redegøre for, hvorfor luftprøverne, som han har taget, viser, at de to værelser og gangen skal skimmelsaneres uden dog at komme årsagen ret meget nærmere.

Rådgiver 1 mener dog, at der kan være sket spredning fra det dækningsberettigende værelse til de to øvrige værelser og gangen - og herfra op i beboelsen.

Vi vurderer ikke, at der er holdepunkter for at antage dette. Grunden til dette skyldes, at luftprøverne er taget over 6 år efter overtagelsen, og de siger derfor intet omkring tilstanden på overtagelsestidspunktet. Vi gør ligeledes opmærksom på, at luftprøver aldrig kan stå alene til påvisning af skimmelforekomst i indeklimaet. Det er alment kendt i branchen.

Luftprøver siger i øvrigt intet omkring, hvad årsagen er, og hvor årsagen befinder sig. Undersøgelsesmetoden har ligeledes den svaghed, at du tager en 'blæser' og hvirvler støv, skidt og snavs rundt i lokalet. Det vil sige, at du får alle mulige partikler med fra steder, man normalt ikke rengører eller ikke har mulighed for at rengøre. Det siger således intet omkring normal situationen for indeklimaet i ejendommen.

Undersøgelsen er desuden foretaget efter gulvet i det dækningsberettigende værelse er pillet op, og der er foretaget en skimmelsanering af dette rum. Vores kunde har i samme ombæring gang i en renovering af badeværelserne i ejendommen. Hvis luftprøverne skulle have en eller anden form for validitet, så skulle man efter vores mening have reetableret gulvet i værelset, færdiggjort sit planlagte arbejde med badeværelserne og have gjort hovedrent i hele ejendommen.

Herefter ville man eventuelt kunne foretage prøver i en 'normalsituation' for ejendommen for at se, om der sker påvirkning af indeklimaet fra det dækningsberettigende forhold. I det tilfælde skulle man også have lavet nogle aftrykprøver fra det dækningsberettigende værelse til brug for analysering af skimmeltyperne for at se, om det var de samme som gik igen i indeklimaet.

Man kunne i det hele taget med fordel have undersøgt, hvilke typer skimmel, der forefindes nede i selve gulvkonstruktionen for at se, om der er sammenhæng med de typer, der er fundet i boligens støv. Det er efter vores mening en vigtig undersøgelse, hvis man ønsker at påvise, at skimmelen i indeklimaet stammer fra en gulvkonstruktionen.

Vi gør opmærksom på, at rådgiver 2 har foretaget undersøgelser af ejendommens skimmelflora før renoveringerne. De fandt i den forbindelse ikke, at der fandtes en usædvanlig mængde og sammensætning af skimmel i hverken det dækningsberettigende værelse eller et af nyanmeldte værelser, som også blev undersøgt. De oplyser, at der er tale om normalt forekommende skim-

melsporer i husstøvet i danske boliger for den tid på året. De oplyser desuden, at 'forholdene i værelse 1's gulvkonstruktion, hverken aktuelt eller ved overtagelsen af ejendommen, påvirker - eller har påvirket - beboelsen med andet end lugt.'

Lugt anmeldt 6 år efter overtagelsen er efter vores mening ikke en ejerskifteskade.

Det undrer os, at vores kunder ikke har anmeldt forholdet langt tidligere, hvis der, som advokaten skriver, har været betydelige lugtgener siden overtagelsen.

Vores kundes advokat har i forbindelse med sagens indbringelse til jer fremlagt bilag 17 - en mycometerundersøgelse. Vi mener ikke bilaget bidrager til sagens oplysning, da man savner alle oplysningerne omkring prøvetagningen. Hvor er prøverne præcist taget, hvilke prøver er taget over/under gulv, hvorfor har man kun taget prøver på ydervæggen, hvilket materiale er de taget på, hvad var fugtprocenten på prøvetagningsstederne, hvilke typer skimmel har de fundet, var der synligt skimmel, billeder af prøvetagningen, hvor langt var man med renoveringen, som man oplyser, at man har påbegyndt osv.

Vi finder det således spekulativt, at der skulle ske skimmelpåvirkning af indeklimaet i de to værelser og gangen på grund af det dækningsberettigende forhold i det ene værelse.

Der er alene tale om et enkelt forholdsvist lille rum, som har manglet en fugtspærre i nogle år. Der er ikke tale om et vandrør, der er sprunget og lækket vand under hele ejendommen.

Vi er som ovennævnt klar over, at der vil være skimmel i en ældre gulvkonstruktion fra 1967, men vi mener ikke, at det er påvist, at det har medført en skade i de øvrige værelser og gangen, som kan dækkes over ejerskifteforsikringen.

Vi bemærker endvidere, at der i bilag 11 fra vores kundes advokat fremgår, at de har konstateret, at der i gangen var fugtigt på klaplaget i begge retninger, hvilket må antages at skyldes opstigende grundfugt på grund af den oprindelige gulvkonstruktions opbygning fra 1967, som er gængs udført.

Det understøtter efter vores mening, at der ingen sammenhæng er mellem det dækningsberettigende forhold (manglende fugtspærre) i det ene værelse og den påståede skimmelspredning.

Vores kundes advokat fremfører ligeledes nogle spekulationer omkring, at den tidligere vandskade i ejendommen i sælgers sælgers tid muligvis ikke er udført korrekt. Han har i den forbindelse ikke fremlagt nogen som helst dokumentation for, hvad der er foretaget dengang, herunder omfang og udbedring, hvorfor dette synspunkt må stå på egen regning. Der er ligeledes ingen af rådgiverne, der lægger vægt på dette.

Helt grundlæggende mener vi ikke, at vores kunde eller dennes rådgivere har sandsynliggjort, at skimmelen har spredt sig i en sådan grad under gulvene i værelserne og gangen, som følge af det dækningsberettigende forhold i det ene værelse, at indeklimaet skulle blive påvirket. Konklusionerne fra rådgiverne virker efter vores mening som spekulationer og gætterier.

Ankenævnet for Forsikring har udtalt sig i nogle lignende sager.

…

Skimmel som en selvstændig skade
Der skal som ovennævnt være tale om, skimmelen på overtagelsestidspunktet i sig selv havde så stort et omfang (ud fra en objektiv målestok), der nedsatte indeklimaet og dermed brugbarheden af ejendommen nævneværdigt i forhold til tilsvarende ejendomme af samme alder i samme vedligeholdelsestilstand. Forholdet anmeldes 6 år efter overtagelsen, hvorfor vi ikke mener, at det er sandsynligt.

Vi henviser til vores tidligere bemærkninger omkring luftprøverne og selve prøvemetoden. De siger intet omkring indeklimaets tilstand på overtagelsestidspunktet. Herudover henviser vi i øvrigt til vores bemærkninger ovenfor.

Vi fastholder vores afgørelse
På den ovennævnte baggrund kan vi ikke ændre vores afgørelse, da vi ikke mener, at der er tale om en skade ved gulvkonstruktionen i de to værelser og gangen i ejerskifteforsikringens forstand på overtagelsestidspunktet.

Der er tale om en gængs gulvkonstruktion, som er udført lovligt i henhold til lovgivningen på opførelsestidspunktet. Det er ikke sandsynliggjort, at skimmel fra det dækkede forhold i værelse 1 skulle have spredt sig til ejendommens indeklima. Vi kan således ikke dække skimmelen som en følge til et dækningsberettigende forhold ved gulvkonstruktionen.

Vi mener ligeledes ikke, at vores kunde har sandsynliggjort, at der var skimmel i indeklimaet som i sig selv nedsatte bygningens brugbarhed på overtagelsestidspunktet for 6 år siden."

Klageren har i brev af 1/5 2018 til nævnet bl.a. bemærket:

"Topdanmarks rådgiver, [rådgiver 2], anfører at skaden i værelse 1 *'var til stede ved vores overtagelse af huset.'*. Dvs, at der var forkert opbygning af gulv samt manglende dampspærre ved vores overtagelse af huset, hvilket har medført forhøjet fugtniveau og skimmel. Topdanmark har dækket denne skade. Da gulvet i værelse 1 tages op, konstaterer … skadesservice kraftig skimmelvækst og en tidligere vandskade i værelset, der ikke har været håndteret korrekt, samt at skaden har spredt sig til værelse 2, værelse 3 samt gang. Der har således ubestridt været fugt samt skimmelsvamp i gulvkonstruktionen i værelse 1 ved overtagelse og således et indeklimaproblem eller nærliggende risiko for skade på overtagelsesdagen. Skaden/skimlen har spredt sig til de tilstødende værelser, da der er fri passage under gulve imellem værelse 1 og værelse 2, værelse 3 og gang. At påstå, at de andre rum ikke er påvirket af den konstaterede kraftige skimmelforekomst i værelse 1, når der er fri passage under gulvene, virker absurd. Specielt når der ved 2 uafhængige test, foretaget af 2 forskellige firmaer er målt voldsomt høje skimmelværdier i disse rum. Der er desuden dokumenteret en ældre vandskade, der ikke har været håndteret korrekt og samtidig har der været betydelige lugt- samt helbredsgener.
…
Topdanmark lægger i sin argumentation for afslag på vores klage stor vægt på [rådgiver 2's] rapport. [Rådgiver 2] konkluderer ud fra prøver taget på vinduesplade, skrivebord og bord, at der er en sædvanlig mængde skimmelsvampesporer i værelse 1. Under [rådgiver 2's] besøg i vores hus gjorde vi opmærksom på, at testoverfladerne var rengjort dagen forinden. Dette blev afvist at have betydning af [rådgiver 2]. Problematikken omkring testtagning på flader, der bliver hyppigt rengjort bliver også påpeget af [rådgiver 2]. En test på et for nyligt rengjort sted giver ikke et retvisende billede og vil med stor sandsynlighed vise et lavt kimtal af skimmelsporer. Samtidig viser

testformen, som [rådgiver 2] anvender kun forekomsten af skimmelsporer på en specifik lille overflade, og giver ikke et billede af hvilke sporer, der kan påvirke luften og i hvilke mængder, som påpeget af [rådgiver 1].
…
Topdanmark forsøger at så tvivl om [rådgiver 1's] målemetode. Topdanmark anfører, at der ved denne undersøgelsesmetode bliver *'hvirvlet støv og skidt og snavs rundt i lokalet' så at man 'får partikler med fra steder, man normalt ikke rengør'*. Vi vil anføre, at vi gør rent og vasker gulv hver uge i hele huset. At vi har en god rengøringsstandard, bliver påpeget af [rådgiver 1] i rapport d. 10/11-17 samt af Topdanmarks taksator …, der under sit besøg i vores hjem udtalte, at han 'ofte kom ud til skimmelsager, hvor hjemmet var meget beskidt, men at det tydeligvis ikke var tilfældet hos os', samt at vi boede 'rent og nydeligt'.
…
Topdanmark anfægter både [rådgiver 1] og [ingeniørfirmas] målemetoder samt deres testresultater og de holder fast i [rådgiver 2's] tvivlsomme konklusioner. Vi må bare påpege, at vi har 2 forskellige typer test, der understøtter hinanden. Test er taget af 2 af hinanden uafhængige og anerkendte velrenommerede firmaer. Begge test viser voldsomt høje og sundhedsskadelige forekomster af skimmelsvamp i værelse 2, og værelse 3 samt gang. Dette underbygger således vores klage over Topdanmarks afgørelse.

Vi har mens vi har boet i huset oplevet gener som kløende hud, udpræget træthed, kvalme og hovedpine. Vi fraflyttede huset på baggrund af [rådgiver 1's] målinger og rapport, og vi har været fraflyttet i ca. 6 måneder. Efter at vi er flyttet er ovennævnte gener forsvundet. Vi hæfter os ved, at Topdanmark ikke anfægter, at der er helbredsgener forbundet med at bebo ejendommen, at der er et massivt indeklimaproblem, og at forholdet afviger fra, hvad der er sædvanligt i tilsvarende ejendomme af samme alder."

Nævnet har fået forelagt yderligere korrespondance fra parterne – breve af 25/5, 22/6, 6/7, 27/8, 30/8, 16/9, 21/9 og 30/10 2018. Et uddrag af sagens bilag gengives i det følgende.

I rapport af 19/9 2017 fra rådgiver 1, rekvireret af klageren, hedder det bl.a.:

"Fugtundersøgelse
Der opleves periodiske lugtgener i del af huset og det blev derfor ønsket at få foretaget fugtundersøgelse i forsøg på herved at kunne fastslå årsagen, samt at vurdere eventuel fugtudbredelse.

Den 12.09.2017 foretog … undersøgelse på ovennævnte adresse. Det blev oplyst at der primært konstateres lugtgener i børneværelse og tilstødende gang. Der kunne på undersøgelsestidspunktet ikke konstateres lugtgener, men de blev beskrevet som værende 'sommerhuslugt' hvilket normalt er forårsaget af skimmel- eller bakterievækst.

I bryggers og badeværelser var der flisebelagt betongulv og i gang, værelser samt stue var der parketgulv på strøkonstruktion. Det kunne konstateres at parketgulvet i 'værelse 1' og stuen er blevet skiftet, idet der her lå en anden type lamelparketgulv end i gangen og de øvrige værelser.

Ved ikke-destruktiv overfladeskanning blev der målt et forhøjet fugtniveau i bunden af de markerede vægge på medfølgende skitse, til en højde på ca. ½ m over gulvniveau. Sporadiske målinger i

strøgulvskonstruktionerne viste generelt et acceptabelt fugtniveau, der kunne dog måles et lettere forhøjet fugtniveau i lokalt område af gulvkonstruktionen i gangen, ud for det opfugtede område af væggen, samt i 'værelse 1' hvor der opleves lugtgener. I gangen blev der målt en relativ luftfugtighed i gulvkonstruktionen på op til 71,7%RF ved 19,9°C, og i 'værelse 1' op til 79,3%RF ved 17,7°C.

Der blev afmonteret fodpanel fra den opfugtede væg i gangen og der kunne på bagsiden af dette panel konstateres synlige skimmelforekomster. Målinger viste lokalt et lettere forhøjet fugtniveau i bagsiden af fodpanelet på op til 13%FK, målt i vægtprocent af tørvægt.

Strøgulvskonstruktionernes opbygning blev nærmere undersøgt med boroskop. Det kunne herved konstateres at gulvkonstruktionen i 'værelse 1' til trods for at være en terrændækskonstruktion er udført som en krybekælderlignende konstruktion. Gulvkonstruktionen er ca. 20 cm høj uden synlig fugtspærre på klaplaget og med mineraluldsisolering placeret umiddelbart under parketbræddерne, hvorfor der er et ca. 8 cm højt hulrum mellem oversiden af klaplaget og undersiden af isoleringen. Der kunne i hulrummet konstateres at være uisoleret varmerør. Dette er fugtteknisk en uheldig konstruktionsopbygning.

I de øvrige rum var strøgulvskonstruktionerne udført med mineraluldsisolering lagt på klaplaget og med hulrum mellem oversiden af isoleringen og undersiden af gulvbelægningen. I stuen og køkkenet kunne der konstateres fugtspærre af plastik/asfaltpap i gulvkonstruktionen.

Ved undersøgelse med boroskop kunne der i gangen ej konstateres synlige skimmelforekomster på undersiden af parketgulvet langs med den opfugtede væg.

Med det målte fugtniveau i gulvkonstruktionen i 'værelse 1' vil der være risiko for forekomst af skimmelvækst. Der er normalt grobund for skimmel ved en relativ luftfugtighed på over 75%RF. I 'værelse 1' må der på grund af gulvkonstruktionens opbygning generelt forventes et forhøjet fugtniveau, da der er risiko for at varm fugtholdig luft fra boligen kan kondensere ved kontakt med det kolde klaplag, og skønnes derfor at være årsagen til lugtgenerne i værelset.

Der er derudover risiko for at de uisolerede varmerør i gulvkonstruktionen kan medvirke til øget opfugtning ved fugtpumpeeffekt.

På grund af risikoen for skimmelvækst anbefales det at få fjernet gulvkonstruktionen i 'værelse 1'. Der bør herefter foretages skimmelsanering af de berørte overflader i nødvendigt omfang …
…
Det var ikke muligt at finde den eksakte årsag til opfugtningen i bunden af væggene. Det blev dog skønnet for overvejende sandsynligt at være forårsaget af vandindtrængning gennem utætte fuger ved badekaret i forbindelse med badning. Det anbefales at få tætnet fugerne ved badekaret."

Af fugt- og skimmelundersøgelsesrapport af 10/10 2017 fra rådgiver 2, rekvireret af selskabet, fremgår bl.a.:

"Formål
Formålet med … undersøgelse er, at klarlægge:

- omfanget af - og årsagen til synlig skimmel i værelse 1

- om forholdene i værelse 1´s gulvkonstruktion er usædvanlige
- om forholdene værelse 1´s gulvkonstruktion var til stede ved overtagelsen af ejendommen (1. september 2011)
- om eventuel skjulte skimmelangreb i og omkring værelse 1 vurderes, at have påvirket beboelsen ved overtagelsen (1. september 2011)

Registrering
Der er tale om et parcelhus, der ifølge www.OIS.dk er opført i 1967, se foto 1. Ejendommen er opført på støbte fundamenter og terrændæk, med hulmurede ydervægge. Hulmurene er udført med formur af teglsten og bagmur af gasbeton. Indvendige vægge er ligeledes opført i gasbeton. Gulvkonstruktioner i opholdsrum er udført som uventilerede strøgulve med træparket. Gulve i bryggers og toilet/baderum er støbt med flisebelægning.
…
Boligen er indledningsvis systematisk undersøgt visuelt og med fugtighedsmålere. I forbindelse med undersøgelsen kunne der konstateres en jordslået lugt i værelse 1. Parketgulvet i værelse 1 og stue er tilsyneladende udskiftet, det har imidlertid ikke være muligt at fastslå hvornår- og hvorfor udskiftningen er sket. I forbindelse med fugtmåling under parketgulve, har vi noteret os, at isoleringen i værelse 1 er ophængt mellem strøerne, mens den i de resterende del af gulvene ligger på betonklaplaget.

Fugtmåling i parketgulve viste generelt ~12% træfugt (tørt), se foto 3. I værelse 1 er der målt 82,4% RF ved 17,6°C i gulvkonstruktionen, mens der i stuen er målt 63,7% RF ved 21,4°C og, se foto 4 og 5. Generelt måles ~35 Gann digits (tørt) i indvendige vægge. På skillevæggen mellem gang og badeværelse er der imidlertid lokalt målt ~75 Gann digits (halvtørt), se foto 6. For undersøgelse af indeklimaets skimmelsvampeflora blev prøve P1-P3 udtaget fra støvfase i boligen (husstøv), se bilag 2. Laboratorieresultaterne fremgår af bilag 3.

Konklusion
Der registreres ingen synlige skimmelforekomster i værelse 1. På det foreliggende grundlag er vi enige i [rådgiver 1's] vurdering af, at lugten i værelse 1 stammer fra gulvkonstruktionen.

Gulvkonstruktionen i værelse 1 er tilsyneladende ændret i forbindelse med udskiftningen. Sædvanligvis er isoleringen udlagt på betonklaplaget, så hulrummet i gulvkonstruktionen er lokaliseret mellem isoleringens overside og trægulvets underside.

Fugtmåling i gulvkonstruktionerne viser at den relative luftfugtighed i værelse 1´s gulvkonstruktion er betydeligt højere end referencemålingen i stuegulvet - selv om den absolutte fugtmængde er den samme. Årsagen er at temperaturen værelse 1´s gulv er lavere.

Forholdet har, efter alt at dømme, medført en opblomstring af såkaldt konstruktionsbetinget skimmel (skimmel i strøgulvkonstruktioner er sædvanligt) med øget lugt til følge.

Laboratorieanalyse af prøver fra husstøvet i værelse 1 og 3, viser en sædvanlig mængde og sammensætning af skimmelmateriale. De konstaterede skimmelsvampesporer er normalt forekommende i husstøvet i danske bygninger på denne tid af året.

Selvom forholdet, efter alt at dømme var tilstede ved overtagelsen den 1. september 2011, tyder intet på at forholdene i værelse 1´s gulvkonstruktion, hverken aktuelt eller ved overtagelsen af ejendommen, påvirker – eller har påvirket – beboelsen med andet end lugt.

…

Analyseresultater

Dyrkningsprøver udtaget i støv

Prøve nr.	Prøve udtaget	Dyrkningssvar (antal kolonier)
P1	Værelse 1, støv på vinduesplade	*Rhoduturola gær(~20)* *Cladosporium spp.(9)* *Alternaria spp.(2)* *Gær(2)* *Mycelia sterilia*
P2	Værelse 1, støv på skrivebord	*Penicillium spp.(4)* *Cladosporium spp.(3)* *Rhoduturola gær(1)* *Gær(1)* *Epicoccum nigrum(1)* *Mycelia sterilia*
P3	Soveværelse, støv på bord	*Cladosporium spp.(26)* *Penicillium spp.(8)* *Gær(7)* *Aspergillus niger(1)* *Mycelia sterilia*

Konklusion og vurderinger

Der er på P1-P3 udtaget i støv ikke konstateret spiringsdygtige skimmelsvampesporer med betydning for indeklimaet. De konstaterede skimmelsvampesporer er normalt forekommende i husstøvet i danske bygninger på denne tid af året og giver ikke anledning til yderligere bemærkninger."

Af rapport af 8/11 2017 fra … Skadeservice fremgår bl.a.:

"Som aftalt ved gennemgang på stedet i dag skal vi hermed fremsende beskrivelse på rengøring med mere af bygningsskaden. Der tages udgangspunkt i udarbejde skimmelrapport fra [rådgiver 1].

Historie.

…

- Vi blev kontaktet i 10 måned for at afgive tilbud på optagning af gulvet samt foretage skimmelsanering klar til kontrol og kvalitetssikring af [rådgiver 1]
- Vi kunne ved besigtigelsen konstatere at gulvet i værelset ikke var magen til gulvene i resten af huset??? Oplyst der formodentlig tidligere havde været en vandskade af [rådgiver 1]??
- Under vores arbejde med at demontere kunne vi åbningen af gulvet konstatere en kraftig mug/skimmellugt straks vi åbnede gulvet.
- Vi fjernede isoleringen ind under ganggulvet og ind under tilstødende værelse under skabet i mellem rummene, dette var klamt af fugt. Vi kunne konstatere fugt i klaplaget i begge retninger.
- Efterfølgende blev vi samme dag kontaktet af beboeren da de kom hjem og der havde bredt sig en lugt af mug/skimmel i hele huset. Vi er sikker på dette skyldes at der nu kom bevægelse af luftstrømmene under gulvene. Vi aftalte af man igen skulle kontakte [rådgiver 1] som måtte komme og foretage nye målinger og ny besigtigelse i forbindelse med kvalitetssikringen.
- I dag ved vores gennemgang kunne vi konstatere følgende:
  1. At fodpanelerne i gang og tilstødende værelser hvor der nu er problemer har andre fodpaneler end stuen.

2. At gulvet i stuen ligeledes er af anden træsort og opbygget efter vandskade så der ikke er problemer med indeklimaet her!
3. At fodpanelerne i stuen er udført med bagfræsninger og åbning i toppen så evt fugt kan komme fri af gulvet og ventileres væk. Dette er ligeledes tilfældet i dele af soveværelset hvor der nu er opsat en ny væg/skab hvor der før var stuen, med en samling lift under midten af rummet.

…

Konklusion:

Det er vores klare opfattelse af der er en sammenhæng mellem tidligere vandskade i værelset for enden af gangen og op til stuen, dette begrunder vi med iagttagelser i det gulv der er taget op. Den nye rapport fra [rådgiver 1] der oplyser massive indeklima problemer i begge værelser op mod stuen, mens der intet er at registrere i stuen. Begrundelsen er bygget på de oplysninger og iagttagelser der står under historie!"

Rådgiver 1 har i rapport af 10/11 2017 bl.a. anført:

"Skimmelundersøgelse/kvalitetssikring

Tillæg til rapport vedr. 'Fugtundersøgelse', dateret den 19.09.2017.

Den 01.11.2017 blev der foretaget ny besigtigelse, efter strøgulvskonstruktionen i 'værelse 1' var fjernet og der var foretaget skimmelsanering af det blotlagte klaplag. Det blev oplyst at der ved fjernelse af gulvkonstruktionen var kraftige lugtgener af skimmel, samt at det kunne konstateres at det var fugtspærre på dele af klaplaget. Værelset havde været aflukket siden skimmelsaneringen og der var forseglet med tape omkring døren.

Klaplaget i værelset fremstod som rengjort. Der kunne partielt konstateres svag misfarvning i områder af klaplaget og bunden af ydervæggene. Målinger viste generelt et forhøjet fugtniveau i de misfarvede områder, hvilket blev vurderet at være restfugt efter skimmelsaneringen, på grund af det rummet havde været forseglet og der var slukket for varmen.

I forbindelse med kvalitetssikring af skimmelsaneringen blev der udtaget 1 stk. Mycometer®test.

…

Som det fremgår af skemaet er resultatet af prøven MT 1 placeret i kategori A, hvilket svarer til at niveauet af skimmelsvampe ikke er over normalt baggrundsniveau. Ud fra resultatet af prøven vurderes yderligere afrensning ikke at være nødvendig.

Efter at gulvkonstruktionen i 'værelse 1' var fjernet var det muligt at foretage nærmere undersøgelse af tilstødende gulvkonstruktioner i gang og 'værelse 2'. Strøgulvskonstruktionerne var her isoleret med 50 mm mineraluldsbatts som hang i guirlander mellem strøerne. Isoleringen bar derfor præg af ligeledes at have været placeret umiddelbart under parketbrædderne, men herefter delvist at være faldet ned på klaplaget. Der var fugtspærre af asfaltpap på klaplaget men den så ikke ud til at være ført helt ud til væggene.

I soveværelset (værelse 3) er der tidligere fjernet en væg og etableret en ny væg på gulvet mod stuen. Gulvkonstruktionen i soveværelset er derfor delvist udført som i stuen og delvist som i 'værelse 2' og gangen. Der blev boret huller gennem gulvet i klædeskab, langs væggen mod stuen, for at foretage nærmere undersøgelse af gulvkonstruktionens opbygning i stuen og halvdelen af soveværelset. Det kunne herved konstateres at gulvkonstruktionen er udført med fugtspærre af plastik på klaplaget som ligeledes er ført op ad væggene. Isoleringen er lagt plant på klaplaget hvor

den er ført under strøer og skåret til uden om opklodsninger. Gulvkonstruktionen så derfor ud til her at være udført efter gældende regler.

Da der stadig opleves helbredsgener ved ophold i huset, som normalt kan forbindes med påvirkning fra skimmelsvampe, blev det aftalt at udtage enkelte prøver for at måle indholdet af skimmelsporer i luften.

Til undersøgelse for mængden, og artsbestemmelse, af skimmelsvampe i luften, blev der anvendt en Biotest Hycon RCS Air Sampler. Der blev efter aftale udtaget tre prøver, fordelt på 'værelse 2', soveværelse og stue, samt en prøve udendørs som reference. Luftprøverne blev udtaget ved opsamling af luftbåret støv, som via centrifugalkræft suges igennem Air Sampleren med 40 1/min., og eventuelle partikler afsættes herved på strips med total count agar (TC). Resultatet af prøverne er kun vejledende da de er et udtryk for et øjebliksbillede, og det må derfor forventes at niveauet af skimmelsporer i luften, under andre omstændigheder, kan variere fra det målte.

For at undersøge forekomsten af skimmelvækst under parketgulvet, blev der fra 'værelse 1' yderligere udtaget overfladeprøve med kontaktskål med maltekstrakt agar for artbestemmelse af eventuelle skimmelsvampe

Prøverne blev indleveret til eksternt laboratorium for analyse, og resultatet af deres analyse var som følgende:

> *'…*
> *Kimtallet sammenlignes med målinger foretaget udendørs. Disse målinger kan bruges som retningslinje for det maksimalt accepterede kimtal indendørs.*
>
> *Igennem året sker der en variation i kimtallet udendørs, således at der er et eller flere maksima i juli-august, mens det er meget lavt om vinteren.*
>
> *Når udendørsniveauet er lavt, anvender vi i stedet nogle grænseværdier, som vi erfaringsmæssigt og fra litteraturangivelser ved kan give problemer. For skimmelsporer kan kimtal over 3.000 CFU/m3 give helbredsproblemer. For bakterier indikerer kimtal over 5.000 CFU/m3, at der er for ringe ventilation eller for dårligt rengøringsniveau, men udgør ikke nødvendigvis et helbredsproblem.*
>
> *Skimmelsvampene arts- eller slægtsbestemmes for at konstatere om der forefindes allergifremkaldende (A) eller giftproducerende (T) arter. Når en art betegnes som dominerende, er det enten fordi den udviser højt kimtal (>3.000 CFU/m3), eller fordi mere en 80 % af koloni-erne tilhører denne art (ved kimtal >2.000 CFU/m3).*

Resultat

1. Luftanalyse med Air-Sampler				
Prøve/ Prøvested	**Type**	**Kolonier pr. strimmel**	**Kimtal** (CFU/ m^3)	**Arter Artsdominans**
P.1 Værelse 2	Skimmel Gær + Bakterier	143 378	3.575 9.450	*Penicillium chrysogenum* (T), dom. *Aspergillus candidus* (T) *Botryotrichum piluliferum* (T) *Mucor plumbeus* (A) Bakterier, dominerer
P.2 Værelse 3	Skimmel Gær + Bakterier	316 707	7.900 17.675	*Penicillium chrysogenum* (T) *Paecilomyces variotii* (T) *Mycelia sterilia*, dominerer Bakterier, dominerer
P.3 Stue	Skimmel Gær + Bakterier	24 234	600 5.850	Kernesvamp, umoden *Mycelia sterilia* Bakterier, dominerer
P.4 Udendørs reference	Skimmel Gær + Bakterier	29 49	725 1.225	*Penicillium aurantiogriseum* (T) Kernesvamp, umoden *Mycelia sterilia* Bakterier
Prøvetid = 1 minut for alle prøver.				

2. Overfladeanalyse med kontaktskåle				
Prøve Prøvested	**Type**	**Kolonier pr. skål**	**Kimbelast-ning**	**Artsliste, Artsdominans**
P.5 Underside af gulv	Skimmel Gær + Bakterier	0 0	Ingen Ingen	Ingen
Kontaktskålens overfladeareal er 25 cm^2.				

Diskussion

Luftanalyse

Udendørsluftprøven P.4 *viste lave, men normale værdier for årstiden, og vil derfor blive brugt som sammenligningsgrundlag med visse forbehold.*

…

Luftprøverne P.1 og P.2 *viste begge høje kimtal af både skimmelsporer og bakterier, som indikerer at der kan være skimmelvækst i rummene. Der var en dominerende art i hver prøve, hvilket kan tyde på vækst af denne i rummet.*

Ved ***høje kimtal af skimmelsporer*** *er der risiko for helbredsproblemer i form af indeklimasyge med influenzalignende symptomer som snue, hoste, kløe og evt. muskelsmerter. Ved længere tids ophold i rummet kan der ske en sensibilisering, således at man reagerer med ovennævnte symptomer blot ved kort tids eksponering og ringe forekomst af skimmelsvampe.*

Høje kimtal af bakterier *i luft udgør normalt ikke noget helbredsproblem, men viser at ventilationen af rummet er utilstrækkelig og eventuelt at rengøringsniveauet er for ringe. Bakterier i luft stammer normalt fra mennesker (hudskæl, udåndingsluft) og ikke fra konstruktionerne. Det ses især i rum hvor mange mennesker er samlet, især i børneinstitutioner og*

skoler. I tilfælde af meget fugtige konstruktioner, fx efter oversvømmelse, kan der dog også være høje bakterietal i luften.

***Luftprøve P.3** viste et lavt kimtal af skimmelsporer og dermed ingen tegn på skimmelvækst i rummet. Bakterietallet var dog relativt højt. Bakterierne stammer formentlig fra mennesker, men hvis der findes en opfugtet konstruktion i rummet, bør den undersøges nærmere.*

Artsbestemmelse:
*På grund af det lave kimtal i **prøve P.3** er artssammensætningen uden betydning, og vil derfor ikke blive kommenteret nærmere.*

*Der forekommer arter, som kan producere helbredsskadelige giftstoffer (T) i flere af prøverne. Det drejer sig især om arten Penicillium chrysogenum, som dominerer i **prøve P.1**, dvs. at den formentlig gror i rummet. De øvrige toksiske arter er ikke dominerende.*

Når en art er dominerende i en prøve, og der eventuelt kun er få andre arter til stede, tyder det på, at den gror i rummet. I prøver med mange forskellige skimmelarter, hvor ingen af dem dominerer, er det ofte et tegn på, at sporerne er slæbt ind med støv udefra.

*Der er fundet en art i **prøve P.1**, som kan være allergifremkaldende (A) hos disponerede personer, men den er ikke dominerende.*

*Et sterilt mycelium, Mycelia sterilia, dominerer i **prøve P.2**, dvs. at det formentlig gror i rummet. Mycelia sterilia er ikke en bestemt art, men derimod en fællesbetegnelse for arter, som hverken danner kønnede eller ukønnede sporer. Nogle arter som tager lang tid om at producere sporer i kultur, dvs. mere end de 3-4 dage, som vi normalt anvender, vil også blive placeret i denne kategori. Arterne kan godt være enten toksiske eller allergifremkaldende, eller producere helbredsskadelige VOC-stoffer, men det kan ikke påvises med den anvendte undersøgelsesmetode.*

2. Overfladeanalyse
***Overfladeprøve P.5** viste ingen kimbelastning af skimmelsporer, så der er ingen tegn på skimmelvækst på prøvestedet.*

Artsbestemmelse:
Der er ikke fundet skimmelsvampe i prøven.'

Det må på grund af den ældre gulvkonstruktions opbygning i værelserne, gangen og køkkenet forventes at der til tider kan være et så højt fugtniveau at der her er risiko for skimmelvækst.

Idet der tidligere er foretaget udskiftning af gulvkonstruktionerne i 'værelse 1' og stuen, samt at det blev oplyst at dele af fugtspærren så ud til at være fjernet fra klaplaget i 'værelse 1', skønnes det for overvejende sandsynligt at være udført i forbindelse med udbedring af vandskade. Da gulvkonstruktionen i stuen ser ud til at være udført efter gældende regler, hvilket ikke var tilfældet for gulvkonstruktionen i 'værelse 1 ', vurderes disse at være udskiftet på forskellige tidspunkter.

Med ovenstående taget i betragtning skønnes der ikke at være foretaget nødvendig skimmelsanering af berørte overflader i forbindelse med udskiftningen af gulvkonstruktionen i 'værelse 1'. Det kan derfor ikke udelukkes at der kan være spredt skimmelsporer herfra til tilstødende konstruktioner.

Normalt kan et højt kimtal for bakterier i luftprøverne skyldes ringe rengøringsniveau, men dette blev ikke vurderet at være tilfældet her. Det er derfor sandsynligt at det høje kimtal for bakterier i indendørsprøverne kan skyldes påvirkning fra en fugtig konstruktion. Da køkkenet ligger i åben forbindelse med stuen kan det ikke udelukkes at det høje kimtal for bakterier i luftprøven P.3 kan skyldes påvirkning fra køkkenet.

Idet luftprøverne i 'værelse 2 og 3' viste høje kimtal for skimmelsporer, samt at der var mindst en dominerende art i hver af prøverne, tyder dette på at der er forekomst af skimmelvækst i rummene. Da der i disse to værelser er en ældre gulvkonstruktion skønnes det for overvejende sandsynligt at årsagen til skimmelvæksten skal findes her, og det må derfor også forventes at være tilfældet i gangen.

Skjult skimmelvækst kan producere flygtige organiske forbindelser (VOC'er) og mikropartikler, som kan trænge ind i rummet og påvirke indeklimaet, uden at der kan påvises skimmelsporer i rumluften.

Der vurderes på baggrund af det undersøgte derfor at være større risiko for indeklimasyge hos personer som opholder sig i huset. Det anbefales derfor at få fjernet strøgulvskonstruktionerne i værelserne og gangen, samt eventuelt også i køkkenet. Der bør herefter foretages skimmelsanering af de berørte overflader i nødvendigt omfang."

Selskabets taksator har i mail af 24/11 2017 til klageren bl.a. anført:

"Det er min vurdering, at der ved indtræden i boligen ikke fornemmes skimmellugt, heller ikke under færden i boligen. Trægulve ligger plane. Der ses ingen synlig skimmel i boligen.

På det foreliggende grundlag kan vi ikke tilbyde at erstatte anmeldt forhold, da det ikke er dokumenteret at skimmel i gulvkonstruktionen pr. overtagelsesdag påvirkede indeklimaet jf. ovenstående. I [rådgiver 1's] rapport af 19. september 2017 konstateres ingen konstruktionsfejl ved gulvene i forhold til BR-61, når der ses bort fra manglende fugtspærre i værelse 1 - som vi allerede har dækket. [Rådgiver 1] skriver dog, at der forekommer uisolerede varmerør i gulvkonstruktionen, der kan medvirke til øget opfugtning ved fugtpumpeeffekt. Hertil skal oplyses, at det først i 1977 blev et lovkrav, at varmerør skulle isoleres. Herudover, at når der er anbragt fugtspærre på betongulvet, så kan der ikke opstå nævneværdig fugtpumpeeffekt, hvorfor jeg ikke er enig i udsagnet fra [rådgiver 1].

Jeg bemærker tillige, at [rådgiver 1] ikke redegør nærmere omkring evt. skimmelsvamp i gangen, fra utætheder i det gamle badeværelse - som nu fremtræder nedrevet. Naturligvis kan opfugtningen have resulteret i skimmel i gangen bag tapet og under gulvet, når nu skimmel ses på bagsiden af fodpanel. Det er ikke dokumenteret, at vandskaden var sket før jeres ejertid.

I [rådgiver 1's] rapport af 10. november 2017 skal jeg give følgende bemærkninger: [Rådgiver 1] oplyser, at 50 mm isoleringsbatts bar præg af at have været placeret umiddelbart under parket-

brædderne, og herefter delvist at være faldet ned på klaplaget. Jeg kunne konstatere, at isoleringen fra 1967 blot har været anbragt ovenpå asfaltpappen på betongulvet, men at enderne på isolering flere steder er ombukket på gulvstrøerne. 50 mm isolering kan ikke spænde mellem strøerne, uden straks at falde ned under arbejdets udførsel. Herudover ses ingen isolering at være placeret i tæt kontakt til gulvbrædderne, hvorfor udsagnet 'delvist at være faldet ned' ikke synes korrekt. Det er min vurdering, at gulvkonstruktionen i værelser, gang og stue er udført i overensstemmelse med BR-61. Konstruktionen i køkken er ikke undersøgt.

Til vurdering af indeklimaet blev der udført en luftprøve i værelse 2, 3, i stuen og udendørs. De udførte prøver kan aldrig stå alene, idet der som minimum også skal udføres mycometerprøver og/eller aftryksprøver, til vurdering af om der foreligger en dækningsberettigende ejerskifteskade. På det foreliggende grundlag har [rådgiver 1] ikke påvist en sådanne. Jeg finder det noget besynderligt, at [rådgiver 1] ikke vedlægger laboratorierapporten, men i stedet afskriver denne, og uden at oplyse hvilket laboratorie der står bag.

Prøver udtaget til undersøgelse af skimmel i indeklimaet, ved [rådgiver 2's] undersøgelser i ejendommen den 28. september 2017, før gulvet i værelse 1 blev fjernet, viser alle en sædvanlig mængde og sammensætning af skimmelmateriale i indeklimaet. På det foreliggende grundlag er det min vurdering, at forholdene i ejendommens gulvkonstruktioner hverken nu og ved overtagelse af ejendommen har lidt/lider af en skade i ejerskifteforsikringens forstand, idet det ikke er bevist at der forekommer skimmelsvamp i ejendommens indeklima i et sådant omfang, at det nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand."

I mail af 5/1 2018 fra rådgiver 1 til klageren hedder det bl.a.:

"Årsag:
Ud fra hvad jeg har konstateret ved undersøgelser på adressen tyder det ikke på at tidligere skade i værelse 1 har været håndteret korrekt.

Da der er åben forbindelse til strøgulvskonstruktionen i tilstødende rum skønnes det for overvejende sandsynligt at der kan være spredt skimmelsporer hertil fra værelse 1.

På grund af gulvkonstruktionens opbygning i gangen og værelserne skønnes det at der her til tider ligeledes er et forhøjet fugtniveau som er over grænsen for skimmelvækst, hvilket dermed kan have medført øgede skimmelforekomster og større påvirkning på indeklimaet.

Påvirkning af indeklima:
Som beskrevet i min rapport vedr. 'skimmelundersøgelse/kvalitetssikring', dateret den 10.11.2017, viste luftprøverne som blev udtaget i de to værelser begge et højt kimtal for skimmelsporer, samt forekomsten af flere toksiske og en enkelt allergifremkaldende art. Det vil med stor sandsynlighed derfor kunne påvirke indeklimaet og resultere i helbredsgener hos personer som opholder sig i rummene/bygningen.

Mængden af skimmelsporer i luften vil være påvirket af flere faktorer, som for eksempel sporer medbragt udefra, brug af rum og rengøringsstandard. Det er ikke unormalt at der i værelser kan være en større mængde skimmelsporer i luften end der for eksempel er i stuen, men ved hyppig rengøring er det troligt at denne forskel vil være markant mindre.

Da der er sammenfald mellem de forekomne arter i referenceprøven og luftprøven i stuen, vurderes det at sporerne i indeluften i stuen er medbragt udefra. Da der derimod ikke umiddelbart er sammenfald mellem de fundne arter i referenceprøven og luftprøverne i værelserne, samt at der ikke var store mængder støv på overfladerne ved prøvetagningen, vurderes det høje kimtal for skimmelsporer at skyldes påvirkning fra vækst i eller omkring prøvestederne.

Der er mig bekendt ikke foretaget studier som viser i hvilke mængder der normalt må forventes skimmelsporer i bygninger fra 1967 eller lignende. Hvis det var almindeligt med de mængder skimmelsporer som er målt i de to luftprøver i værelserne, må det dog forventes at væsentligt flere personer ville være syge af at bo i deres boliger. De konstaterede forhold vurderes derfor ikke at være sædvanlige for tilsvarende ejendomme af samme alder.

Kan skaden være sket ved optagning af gulv i værelse 1:
Det er sandsynligt at der i forbindelse med at gulvet blev fjernet ved tidligere skade kan være spredt skimmelsporer herfra til tilstødende gulvkonstruktioner.

Da det er oplyst at værelset, ved nylig fjernelse af gulvet, har været forseglet samt at arbejdet er udført ved undertryk, skønnes der ikke i denne forbindelse at kunne have spredt sig skimmelsporer herfra i et omfang der har medført så høje kimtal som der er målt i luftprøverne i værelserne.

Skyldes skimmelsvamp målingerne en skade i badeværelset:
Idet der kun er målt et lettere forhøjet fugtniveau i lokalt område af væggen mellem gangen og badeværelset vurderes der ikke her at have været skimmelvækst i en mængde som kan have spredt sig til værelserne og resulteret i de høje målinger af kimtallet for skimmelsporer i luftprøverne.

Evt. egne kommentarer:
Ifølge tilsendt rapport fra [rådgiver 2] … har de ved undersøgelse for skimmelforekomster udtaget prøver ved aftryk med kontaktskåle på udvalgte overflader. Prøverne er herefter hjemtaget til laboratorium for dyrkning og artsbestemmelse.

Den metode [rådgiver 2] har anvendt til at undersøge for skimmelforekomster viser kun resultatet af hvilke levedygtige skimmelsporer som har været på overfladen i det område hvor prøven er udtaget, hvilket typisk vil være inden for et areal på ca. 25-63 cm2. Denne metode er derfor særdeles velegnet til at undersøge forekomsten af skimmelsporer på en specifik overflade.

Det fremgår i øvrigt at prøverne er udtaget på henholdsvis vinduesplade, skrivebord og bord. Det vil sige at prøverne er udtaget på normalt nemt tilgængelige overflader som hyppigt rengøres, hvilket med stor sandsynlighed derfor typisk vil vise et lavt kimtal af skimmelsporer.

Ved den metode jeg anvendte blev der først viftet luft over overfladerne således at de skimmelsporer som ligger på overfladerne bliver luftbårne. Efterfølgende suges der luft gennem måleinstrumentet, ved centrifugalkraft, og de skimmelsporer som indsamles fra luften afsættes på strips med Total Count agar. Prøverne bliver bragt til laboratorium for dyrkning og artsbestemmelse. Med denne målemetode bliver der indsamlet skimmelsporer fra en markant større overflade og der gives hermed et mere retvisende billede af hvilke sporer der kan påvirke luften, samt i hvilken

mængde de forekommer. De to anvendte målemetoder er derfor ikke direkte sammenlignelige, men kan normalt bruges til at supplere hinanden."

Klageren har i mail af 22/3 2018 til sin advokat bl.a. anført:

"I forbindelse med udbedring af skimmelskaderne i vores hus har vi engageret et rådgivende ingeniørfirma til at stå for entreprisen. I forbindelse med skimmelsanering og optagning af gulv i værelse 2, 3 samt gang engagerede de …, … til at teste for skimmelsvamp. Test er taget ved gulvniveau eller under gulvniveau. Testen er vedhæftet.

Jeg har telefonisk dags dato forelagt … fra [rådgiver 1] testresultaterne. … mener, at testresultaterne understøtter hans undersøgelser, test og konklusioner."

Af måleresultater vedr. skimmeltests foretaget den 16/3 2018 fremgår bl.a.:

Mycometer®-Surface

Skimmelsvamp på overflader

…

Prøve	Prøvested	Før rens	Efter rens	Mycometer-tal	A*	B*	C*
1	Ydervæg test 1, værelse 2	X		2.193			X
2	Ydervæg test 2, værelse 2	X		3.344			X
3	Ydervæg, gang	X		4.436			X
4	Ydervæg i skab, gang	X		16.286			X
5	Ydervæg, soveværelse	X		222		X	
6							

…

* Resultaterne er inddelt i tre forskellige kategorier, A, B og C, svarende til forskellige niveauer af skimmelsvamp.
A: Niveauet af skimmelsvamp er ikke over normalt baggrundsniveau (Mycometer-tal ≤ 25).
B: Niveauet af skimmelsvamp er over normalt baggrundsniveau. Skyldes ophobning af svampesporer, men kan i enkelte tilfælde skyldes vækst af skimmelsvampe (25 < Mycometer-tal ≤ 450).
C: Målingen viser massiv vækst af skimmelsvamp (Mycometer-tal > 450).

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"6. Hvilke skader dækker forsikringen (lovens krav)?
Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved bygningsskade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

Ved nærliggende risiko for skade forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.
…
7. Hvilke skader dækker forsikringen udover lovens krav (udvidet dækning)?
A Ulovlige* bygningsindretninger i beboelsesbygning(er)
Forsikringen dækker ulovlige* indretninger i beboelsesbygningen, hvis indretningerne er i uoverensstemmelse med byggelovgivningen* på opførelses-/udførelsestidspunktet.

Det er en betingelse for dækning, at
1) du ikke kan opnå dispensation* hos myndighederne, og at
2) indretningen er ulovlig* i henhold til byggelovgivningen* på tidspunktet for skadeanmeldelsen."

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1967 og er overtaget af klageren den 1/9 2011. Han har i september 2017 anmeldt, at familien har oplevet tiltagende lugtgener i huset. Selskabet har ydet dækning for en skimmelafrensning, udlægning af manglende fugtspærre og af- og genmontering af strøgulvkonstruktion i værelse 1. Klageren har anført, at det også er nødvendigt at udføre skimmelsanering i værelse 2 og 3 samt gang. Han har oplyst, at familien oplever helbredsmæssige gener af at opholde sig i huset, og at de derfor er fraflyttet ejendommen.

I en tidligere udarbejdet tilstandsrapport af 23/6 2010 har daværende sælger oplyst, at der er udført reparationer ved gulv i stue, bryggers, værelse mod øst (værelse 1) og det store badeværelse efter en vandskade. Af sagen fremgår det i øvrigt, at klageren på tidspunktet for skadeanmeldelsen var i gang med at foretage renovering af badeværelset ved værelse 1 og gang. Det fremgår videre, at gulvkonstruktionen i værelse 1 er udskiftet siden opførelsen af huset, mens gulvkonstruktionen i værelse 2 og 3 samt gang er den oprindelige.

Klagerens rådgiver 1 har i rapport af 19/9 2017 anført, at der ikke kunne konstateres lugtgener ved besigtigelsen. I værelse 1 måles opfugtning af gulv. Gulvkonstruktionen ses her uden fugtspærre, og isoleringen er placeret op mod strøgulvet. Der er derfor hulrum mellem isolering og klaplag, hvori der ligger uisolerede varmerør, og denne konstruktion kan medføre øget opfugt-

ning ved fugtpumpeeffekt. Rådgiver 1 anfører, at der er risiko for kondens af varm luft på klaplaget og risiko for dannelse af skimmel, der skønnes at være årsag til lugtgenerne.

Selskabets rådgiver 2 har i rapport af 10/10 2017 anført, at der kunne konstateres jordslået lugt i værelse 1. Boligen blev systematisk undersøgt med fugtighedsmålere, og der måles generelt fugtværdier svarende til tørt i gulve og i indvendige vægge – dog måles forhøjede værdier i gulv i værelse 1 og forhøjede værdier lokalt i væg i gang mod bad. I værelse 1 ses isolering ophængt mellem strøerne, mens den i resten af gulvene ligger på klaplaget. Gulvkonstruktionen i værelse 1 er derfor koldere, og den relative luftfugtighed er højere. Dette vurderes at have medført dannelse af konstruktionsbetinget skimmel i gulv i værelse 1. Skimmeldyrkningsprøver fra aftryk af overflader i værelse 1 og soveværelse (værelse 3) viser normale forhold og således ikke spiringsdygtige skimmelsporer af betydning for indeklimaet.

I rapport af 8/11 2017 fra skadeservice hedder det, at der ved demontering af gulv i værelse 1 straks kunne konstateres kraftigt lugt. Isolering blev fjernet ind under ganggulv og i tilstødende værelse (værelse 2), og denne var klam af fugt. Der var fugt i klaplag i begge retninger. Klageren oplyste til skadeservice, at der herefter forekom lugtgener i hele huset, hvilket af skadeservice vurderes at skyldes bevægelser af luftstrømme under gulv. Skadeservice vurderer, at forholdet har sammenhæng med den tidligere vandskade.

Af rapport af 10/11 2017 fra klagerens rådgiver 1 fremgår det, at isoleringen i strøgulv i værelse 2 og gang hænger ned mellem strøerne. Der er fugtspærre af asfaltpap på klaplaget, men den er ikke ført helt ud til vægge. I værelse 3 er fugtspærre i form af plastiklag på klaplaget. Luftprøver i værelse 2 og 3 viser høje kimtal af både skimmelsporer og bakterier, mens luftprøve i stue viser lavt kimtal for skimmel – dog relativt højt kimtal for bakterier. Rådgiver 1 anfører, at der på grund af den ældre gulvkonstruktions opbygning i værelse 2 og 3 samt gang kan forventes periodevis højt fugtniveau og risiko for skimmel. Han vurderer, at der ikke er foretaget den nødvendige skimmelsanering af berørte overflader i forbindelse med udskiftningen af gulvkonstruktionen i værelse 1 efter den tidligere vandskade, og det kan ikke udelukkes, at dette har medført spredning af skimmelsporer. Rådgiver 1 anfører videre, at luftprøverne tyder på, at der

i værelse 2 og 3 forekommer skimmelvækst, som overvejende sandsynligt skal findes i den ældre gulvkonstruktion. Skimlen må endvidere forventes at være til stede i gangen. Han anbefaler at fjerne strøgulve i værelse 2 og 3 samt gang og foretage skimmelsanering.

Selskabets taksator har i mail af 24/11 2017 anført, at isoleringen i 1967 er blevet anbragt oven på asfaltpappet og bukket op på strøer. Han vurderer, at gulvkonstruktionen i værelser, gang og stue er udført i overensstemmelse med bygningsreglement BR-61.

Klagerens rådgiver 1 har i mail af 5/1 2018 anført, at hans undersøgelser tyder på, at den tidligere skade i værelse 1 ikke har været håndteret korrekt. Det er sandsynligt, at der i forbindelse med den tidligere fjernelse af gulvet i værelse 1 er sket spredning af skimmelsporer herfra til tilstødende gulvkonstruktioner, idet der er åben forbindelse. Hertil skønnes der til tider at være et forhøjet fugtniveau over grænsen for skimmelvækst i de ældre gulvkonstruktioner i gang og værelser, hvilket kan have medført øgede skimmelforekomster og større påvirkning af indeklima. Han anfører, at de udførte luftprøver viser, at skimmelsvamp med stor sandsynlighed vil kunne påvirke indeklimaet og resultere i helbredsgener.

Klageren har den 16/3 2018 fået foretaget målinger for skimmelsvamp på overflader, som har vist et niveau af skimmelsvamp svarende til niveau C på ydervæg i værelse 2, ydervæg i gang og ydervæg i skab i gang, og svarende til niveau B på ydervæg i soveværelse (værelse 3).

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der i værelse 2, værelse 3 og/eller gang er forhold ved gulvkonstruktionens opbygning, som adskiller sig nævneværdigt fra forholdene i tilsvarende huse af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand, og som derfor udgør en skade eller indebærer nærliggende risiko for skade. Nævnet finder, at det ikke er bevist, at der af konstruktionsmæssige årsager forekommer større omfang af opstigende grundfugt i gulvene, end hvad der er sædvanligt for tilsvarende huse af samme alder.

Nævnet finder endvidere, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var skimmelforekomster i gulvkonstruktionen i værelse 2 og 3 samt gang, som i sig selv kan anses for en skade i forsikringens forstand. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde dækning for værelse 2 og 3 samt gang.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at klageren først 6 år efter overtagelsen har anmeldt forhold angående dårligt indeklima, og at dette på anmeldelsestidspunktet var centreret til værelse 1.

Nævnet har endvidere lagt vægt på, at der ikke er foretaget prøver for skimmelsvamp i gulvkonstruktionen, som kan sandsynliggøre, at der er forekomst af skimmel i gulvkonstruktionen i værelse 2 og 3 samt gang i et omfang, så bygningens brugbarhed herved er nævneværdigt nedsat.

Nævnet bemærker, at de fremlagte luftprøvemålinger for skimmel – der er foretaget efter, at blandt andet udbedringsarbejdet i det nærtliggende værelse 1 er udført – og de fremlagte overflademålinger for skimmel på ydervægge i værelse 2 og 3 samt gang ikke udgør et tilstrækkeligt sikkert grundlag for at statuere, at der på overtagelsestidspunktet var skimmelsvamp i gulvkonstruktionen i dækningsberettigende grad.

Det, som klageren i øvrigt har anført, kan ikke føre til andet resultat.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

_____

Klageren får ikke medhold.

Peter Thønnings